

ZAPÍSANIE ČIERNYCH STAVIEB NA LIST VLASTNÍCTVA -
vážení občania, dňom 1.4.2024 vstúpil do platnosti zákon, ktorý umožňuje zlegalizovať čierne stavby (rodinné domy, drevárne, humná,...), ktoré vlastníte a zapísať ich na list vlastníctva.

Podmienkou je, že musíte mať k 1.4.2024 vlastnícky vzťah k pozemku pod nehnuteľnosťou (vlastnícky list, nájomná zmluva). Využiť túto možnosť môžete do 1.4.2025, po tomto dátume už nebude možné čierne stavby zlegalizovať. Prikladáme podrobný postup JUDr. Jany Suchárekovej. V prípade ďalších otázok nás navštívte na obecnom úrade počas stránkových dní.

Zápis stavby do katastra nehnuteľností od 01.04.2024

Dňa 01.04.2024 nadobudol účinnosť zákon č. 46/2024 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

1. Stavby postavené pred 01.10.1976

Podľa ust. § 142L ods. 3 zák. č. 50/1976 Z.z. stavebný zákon účinný od 01.04.2024

- **Stavby postavené pred 01. októbrom 1976 sa dňom 01.04.2024 považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi.**

Okresný úrad katastrálny odbor takéto stavby zapíše do katastra nehnuteľností, bez ohľadu na rozmery stavby, ak takéto stavba má charakter budovy a je pevne spojená so zemou pevným základom.

K zápisu stavby sa predkladá podľa ust. § 46 ods. 7 zák. č. 162/1995 Z.z. katastrálneho zákona:

„Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť pred 1. októbrom 1976, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba alebo podzemná stavba skolaudovaná alebo daná do užívania, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom podľa kolaudačného rozhodnutia alebo užívacieho povolenia; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.

Oznámenie Obce musí obsahovať:

- **Kedy bola stavba postavená/daná do užívania (v období pred 01.10.1976)**
- **Aké súpisné číslo jej bolo určené resp. oznámenie, že súpisné číslo nebolo stavbe určené**

- **Kto bol stavebníkom stavby** (§ 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona :meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, bydlisko)

2. Stavby postavené od 01.10.1976 do 31.decembra 1989

Podľa ust. § 142L ods. 3 zák. č. 50/1976 Z.z. stavebný zákon účinný od 01.04.2024

- **Stavby postavené od 01. októbra 1976 do 31. decembra 1989 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s týmto zákonom, ak sa nepretržite využívajú na svoj účel a vlastník stavby je k tomuto dňu vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená.**

K zápisu stavby sa predkladá podľa ust. § 46 ods. 7 zák. č. 162/1995 Z.z. katastrálneho zákona:

„Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ktorá bola postavená od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba postavená, na aký účel bola nepretržite užívaná, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom, spolu s verejnou listinou alebo inou listinou preukazujúcou, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou; ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.

Oznámenie Obce musí obsahovať:

- **Údaj kedy bola stavba postavená** (v období od 01.10.1976 do 31.12.1989)
- **Údaj, na aký účel bola stavba nepretržite užívaná** (napr. na účel rodinného domu, hospodárske účely, skladové účely, garážovanie motorového vozidla...)
- **Aké súpisné číslo jej bolo určené resp. oznámenie, že súpisné číslo nebolo stavbe určené** (pri neurčení súpisného čísla dôvod neurčenia napr. doplnková stavba)
- **Kto bol stavebníkom stavby** (§ 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, bydlisko)

Prílohou Oznámenia obce je verejná listina alebo iná listina, ktorá preukazuje, že stavebník mal ku dňu 01. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku, alebo iné právo k pozemku pod stavbou. (napr. nájomná zmluva, vecné bremeno, zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, práva vyplývajúce zo zákona napr. zák. č. 66/2009 Z.z.). List vlastníctva nie je potrebné prikladať.

3. Stavby postavené od 01. januára 1990 do 31.03.2024

Podľa § 140d ods. 1 zák. č. 50/1976 Z.z. Stavebného zákona

- **Stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu, alebo v rozpore s ním od 01. januára 1990 do 31.marca 2024 a vlastník stavby preukáže:**
 - stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva, a stavebný úrad v konaní zistí, že stavba neohrozuje život,
 - je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov,
 - stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využitia územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia,
 - stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v inundačnom území, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, alebo že prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, v ktorej ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme sa stavba nachádza, s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme súhlasí,
 - ku stavbe je vypracovaná dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby na účely kolaudácie, ak si vypracovanie takejto dokumentácie stavebný úrad vyžiada.
- Stavby musia byť už zhotovené a užívané
- Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby je možné podať do 31.03.2029
- Primerane sa vzťahujú ustanovenia o kolaudácii stavieb, Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má účinky kolaudačného rozhodnutia
- Konanie o spôsobilosti stavby na užívanie vykonáva stavebný úrad, ktorý by bol príslušný vydať pre stavbu kolaudačné rozhodnutie, a ak ide o stavbu, pre ktorú sa nevyžaduje kolaudácia, orgán, ktorý by bol príslušný na povolenie stavby.
- Ak vlastník nepreukáže splnenie podmienok na vydanie rozhodnutia, ktorým sa potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie, alebo nevykoná nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie práce, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby